



BANCO GENERAL

009(302-01)163-19

6 de octubre de 2009

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA – IV FIDEICOMISO DE BONOS DE LA HIPOTECARIA, S.A.

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión de bonos realizada por **LA HIPOTECARIA, S.A.** a título de Fiduciario del **Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios**, por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2009, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Créditos hipotecarios por el monto de **\$5,945,439.05.**
2. Inversiones en títulos de la República de Panamá por el monto de **\$307,482.34.**
3. Intereses por cobrar sobre inversiones en títulos de la República de Panamá por la suma de **US\$13,163.36.**
4. Cuentas de Ahorro en Banco General, S.A. por la suma de **US\$32,894.84**
5. Cuentas de Inversión en Wall Street Securities, S.A. por la suma de **US\$27.65.**

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

Banco General, S.A. / Fiduciario


Sofía de Peng
Subgerente

SP/VV/yyg


Valerie Voloj
Gerente





**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1**

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL
Trimestre terminando el 30 de septiembre de 2009**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE
11 DE OCTUBRE DEL 2000.

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS FORMULARIOS IN-A e IN-T:

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la CNV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No. 18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión antes de dicha fecha.

B. Preparación de los Informes de Actualización

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. La CNV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en *Internet* de la CNV.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia al Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo No. 15-00 de 28 de agosto del 2000), sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá presentarse en un original y una copia completa, incluyendo los anexos.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparación de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

De requerir alguna aclaración adicional, puede contactar a los funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Valores, en los teléfonos 501-1700, 501-1702.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

**El Cuarto Fideicomiso de Préstamos
Hipotecarios (con La Hipotecaria, S. A.
actuando a título Fiduciario.)**

VALORES QUE HA REGISTRADO:

**Bonos Hipotecarios Residenciales
Resolución No. 255-03**

**NUMEROS DE TELEFONO Y FAX
DEL EMISOR:**

Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501

DIRECCIÓN DEL EMISOR:

**Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España,
Panamá, República de Panamá**

**DIRECCIÓN DEL CORREO
ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

gtejeira@lahipotecaria.com



I PARTE

Por la naturaleza de la emisión de los Bonos Hipotecarios Residenciales, aunque no se solicitó la siguiente información, es necesaria para poder entender el comportamiento de la emisión:

Las características de la cartera hipotecaria en la fecha de la emisión, al **19 de junio de 2003** fue la siguiente:

Número de hipotecas	392
Saldo insoluto total de hipotecas	\$9,579,359
Saldo de hipotecas otorgadas bajo la Ley de Int. Pref.*	\$9,579,359
Saldo de hipotecas no otorgadas bajo la ley de Int. Pref.	\$0
Monto total original de las hipotecas	\$9,857,798
Saldo mínimo de las hipotecas	\$6,097
Saldo máximo de las hipotecas	\$58,792
Saldo promedio de las hipotecas	\$24,437
Tasa promedio ponderada de las hipotecas	8.75%
Relación saldo / avalúo mínima de las hipotecas	30.18%
Relación saldo / avalúo máxima de las hipotecas	94.77%
Relación saldo / avalúo promedio de las hipotecas	90.13%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de las hipotecas	90.71%
Primera fecha de vencimiento de las hipotecas	25-may-2015
Última fecha de vencimiento de las hipotecas	2-oct-2032
Promedio ponderado de tenencia en libros	18.09 meses

A medida que han pasado los meses desde la fecha de emisión, las hipotecas se han amortizado y madurado, y en algunos casos, se han cancelado, mientras que los bonos hipotecarios (pasivos del Fideicomiso) también se han amortizado.

Al **30 de septiembre de 2009** las características de la misma cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Cuarto Fideicomiso de préstamos hipotecarios se presentan a continuación:



Número de hipotecas	298
Saldo insoluto total de hipotecas	\$5,930,358
Saldo de hipotecas otorgadas bajo la Ley de Int. Pref.	\$5,930,358
Saldo de hipotecas no otorgadas bajo la ley de Int. Pref.	\$0
Monto total original de las hipotecas existentes	\$7,271,264
Saldo mínimo de las hipotecas	\$41
Saldo máximo de las hipotecas	\$50,880
Saldo promedio de las hipotecas	\$19,901
Tasa promedio ponderada de las hipotecas	6.75%
Relación saldo / avalúo mínima de las hipotecas	0.12%
Relación saldo / avalúo máxima de las hipotecas	83.57%
Relación saldo / avalúo promedio de las hipotecas	75.56%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de las hipotecas	76.80%
Primera fecha de vencimiento de las hipotecas	25-may-2016
Ultima fecha de vencimiento de las hipotecas	30-dic-2032
Promedio ponderado de tenencia en libros	94.17 meses

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

a. Liquidez

Al **30 de septiembre de 2009**, el Fideicomiso contaba con \$32,922 en efectivo, y \$161,146 en intereses y cuentas por cobrar a los clientes con hipotecas. Los intereses por cobrar incluyen intereses por cobrar al gobierno que consisten en los créditos fiscales a ser otorgados por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá provenientes de las hipotecas otorgadas bajo la Ley de Intereses Preferenciales.

b. Recursos de Capital

El Fideicomiso no tiene contemplado la necesidad de adquirir capital adicional, por lo cual, esta sección no aplica.

c. Resultados de las Operaciones

Como resultado de los términos y condiciones en que fue estructurado el Fideicomiso, el mismo no reporta ni pérdidas ni ganancias ya que (salvo algunas excepciones que se explican en el prospecto informativo) su principal gasto corresponde a los intereses que le son pagados trimestralmente a los tenedores de los bonos hipotecarios.

d. Análisis de Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas del Fideicomiso dependen casi exclusivamente en el desempeño de los préstamos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados pudiesen disminuir el rendimiento de los bonos hipotecarios Serie B y en casos extremos la Serie A. Desde los inicios del Cuarto Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días al 30 de septiembre de 2009**.

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	0	\$0
Saldo de préstamos 181 días o más	1	\$41
Total:	1	\$41
Total de hipotecas en el Fideicomiso	298	\$5,930,358
% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso	0.34%	0.00%

e. Certificado del Fiduciario de Garantía

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No. 8-04 de 20 de diciembre de 2004 adjunto a este informe de actualización trimestral se ha presentado a la CNV una certificación emitida por el Fiduciario de Garantía detallando los activos que conforman el Fideicomiso de Garantía que respaldan los títulos valores emitidos por el Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios al **30 de septiembre de 2009**.

II PARTE y PARTE III RESUMEN FINANCIERO Y ESTADOS FINANCIEROS

El Cuarto Fideicomiso es maneja de una forma que al final del año fiscal en sus Estados Financieros siempre dará cero ya que las ganancias o pérdidas que tenga mensualmente serán asumida por los dueños de los Bonos Hipotecarios, y el cobro que se hace diariamente a los clientes de las Hipotecas es para pagar, trimestralmente, los intereses a los tenedores de los Bonos Hipotecarios.

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en Fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, al Fideicomiso de Garantía, cuyo Fiduciario es Banco General.
- El Fiduciario ejercerá todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario y podrá celebrar con un tercero un contrato de administración y servicio de los créditos hipotecarios.
- La remuneración que recibe el Fiduciario por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un dieciséis del uno por ciento (0.0625%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera trimestralmente. La remuneración que recibe el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera trimestralmente.

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propia, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US \$) como moneda de curso legal.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jul-Sep 2009	Abr-Jun 2009	Ene-Mar 2009	Oct-Dic 2008
Ingresos por intereses – préstamos hipotecarios	\$100,168	\$100,555	\$97,017	\$100,569
Ingresos por intereses – depósitos a plazo e inversiones	\$7,697	\$6,860	\$6,661	\$7,298
Gastos de intereses	\$89,093	\$86,667	\$82,851	\$90,581
Ingreso neto por intereses	\$18,772	\$20,748	\$20,827	\$17,286
Ingresos misceláneos	\$2,448	\$0	\$0	\$0
Otros gastos - comisiones	(\$14,090)	(\$14,164)	(\$14,167)	(\$14,694)
Gastos administrativos	(\$7,130)	(\$6,584)	(\$6,660)	(\$2,592)
Resultados netos	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Sep-09	Jun-09	Mar-09	Dec-08
Efectivo en bancos	\$32,922	\$134,652	\$44,823	\$30,760
Préstamos hipotecarios por cobrar - neto	\$5,930,358	\$5,980,074	\$6,090,199	\$6,146,432
Cuentas e intereses por cobrar	\$161,146	\$307,542	\$254,203	\$217,510
Inversiones – Bono República de Panamá	\$307,439	\$307,613	\$307,786	\$307,957
Otros activos	\$0	\$0	\$0	\$0
Total de activos	\$6,431,865	\$6,729,881	\$6,697,011	\$6,702,659
Bonos hipotecarios por pagar	\$6,228,816	\$6,466,122	\$6,463,457	\$6,500,821
Cuentas e intereses por pagar	\$198,049	\$258,759	\$228,554	\$196,838
Total de pasivos	\$6,426,865	\$6,724,881	\$6,692,011	\$6,697,659
Total de patrimonio	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000
Total de pasivos & patrimonio	\$6,431,865	\$6,729,881	\$6,697,011	\$6,702,659

IV PARTE DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

- ☐ Diario de circulación nacional _____
- ☐ Periódico o revista especializada de circulación nacional _____
- ☒ Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com
- ☐ El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- ☐ El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.



2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:

No ha sido divulgado

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

20 de noviembre de 2009

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



John Rauschkolb
Gerente General
La Hipotecaria, S. A.
Actuando a título Fiduciario

